

 <b>한국감정원</b> Korea Appraisal Board <b>www.kab.co.kr</b>	<b>보도자료</b>		 함께한 50년, 함께할 100년! <b>50</b> 청렴도 최우수 (1등급) 기관
	배포일시	2019. 6. 28.(금) 총 10매(본문 6매, 붙임 4매)	
담당부서    홍보실	담당자	• 홍보기획부장    박 알 찬    ☎(053)663-8451 • 리츠심사단장    유 제 문    ☎(053)663-8761 • 담당회계사    이 중 석    ☎(053)663-8785	
	내용문의	• 리츠심사단장    유 제 문    ☎(053)663-8761 • 담당회계사    이 중 석    ☎(053)663-8785	
보도일시		<b>2019년 7월 1일(월) 조간부터</b> 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 7월 1일(월) 오전 00:00 이후 보도가능	

## 리츠 수익률, 부동산 직접투자 보다 높아

**‘18년 수익률 8.50%(전년대비 0.91%p↑), 상장리츠 수익률 7.99%  
 여유자금 부동산간접투자 전환 ⇨ 기계부채 완화, 국민소득 증대 !**

□ 국토교통부로부터 위탁받아 시스템을 운영 중인 한국감정원(원장 김학규)은 부동산투자회사\*(이하 리츠)의 ‘18년 결산 보고서를 분석한 결과,

○ 리츠 수는 전년(193개)대비 13.5% 많아진 219개이며 자산규모는 전년(34.2조원)대비 22.8% 상승한 42.0조원, 평균 배당수익률은 8.50%(임대주택리츠 제외) 라고 발표했다.

\* 부동산투자회사: 주식회사 형태로 다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 수익을 돌려주는 부동산간접투자기구(Real Estate Investment Trusts) - (붙임4. 참조)



○ 상장 리츠의 배당(운영수익 4.25%)에 자본수익(주가변동분 3.74%)을 반영한 수익률(시가총액 가중)은 7.99%이며, ‘18년에 상장된 이리츠 코크렙과 신한알파리츠의 영향이 높은 것으로 파악됐다.

1) 한국감정원은 부동산투자회사법에 따라 국토교통부로부터 인가 관련 사업계획검토, 감사지원, 리츠정보시스템 운영 등을 위탁받아 수행하는 기관임.

□ '18년 리츠의 배당수익률은 은행상품, 주식·부동산직접투자보다 높게 나타나, 리츠가 부동산 직접투자에 대한 대안 및 일반국민 소득증대의 역할을 할 수 있을 것으로 예상된다.

① (리츠 배당수익률\*) 전체 수익률 8.5%에서 임대 등 부동산 운용으로 발생한 수익률은 7.84%이며, 자산의 매각(해산리츠) 등으로 발생한 수익률은 약 32.6%로 분석되었다.

\* 임대주택공급 등 정책적 목적으로 설계된 임대주택리츠를 제외

**[‘18년 리츠 결산배당수익률]**

구 분	2018년(%)	2017년(%)	증감률(%p)
● 전체 리츠 (임대주택 포함)	8.50 (3.93)	7.59 (3.82)	0.91 (0.11)
- 운용 리츠 (임대주택 포함)	7.84 (3.56)	7.22 (3.63)	0.62 (-0.07)
- 해산 리츠	32.55	32.26	0.29

\* 연도별 전체 리츠 수익률 : (2014) 5.65%, (2015) 7.62%, (2016) 10.55%

② (금융상품 대비) 리츠 수익률은 같은 기간 금융상품 수익률대비 3배 이상 높은 것으로 분석되었다.

- 주식시장의 변동성보다 안정적이면서 예금·채권보다는 높은 수익을 보인 중위험 중수익의 투자처로 분석 되었다.

구분	총수신금리 (예금, '18)	국고채 (3년)	회사채 (AA-,민평)	코스피지수 변동률 (‘17~‘18)	kospi200 변동률 (‘17~‘18)
수익률	1.40%	2.10%	2.50%	-17.30%	-19.30%

③ (부동산 직접투자 대비) 오피스, 상가의 직접투자 수익률('18년 기준)과 비교에서도 리츠의 수익률이 더 높은 것으로 나타났다.

- 이는 리츠의 우량·대형물건 투자 및 전문가에 의한 자산운용 (간접투자) 효율성에 따른 결과로 분석된다.

구분	오피스	리테일	주택
직접투자 수익률	4.50%	3.85%	8.04%

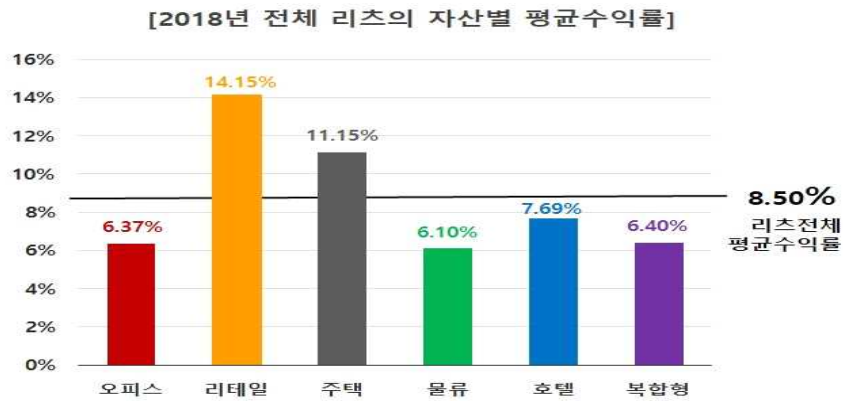
\* 직접투자 참고통계 기준 :

- 서울지역 오피스, 리테일(중대형)의 임대 운용을 기반으로 하는 소득수익률 [한국감정원 상업용 부동산임대동향조사, 18년간]
- 서울, APT 매매가격지수 변동률 [한국감정원 전국주택가격동향조사, ('17.12~'18.12)]

□ '18년 세부적인 리츠 배당수익률 분석 결과는 다음과 같다.

- ① (운영단계) 부동산을 임대 등 운영리츠 중 매입형의 수익률은 7.67%, 사업종료(청산) 등으로 자산을 매각하고 해산한 리츠의 수익률은 32.55%를 나타냈다.(붙임1. 참조)
  - 운용단계리츠의 수익률은 전년(7.61%) 대비 0.06%p 상승
  - 해산리츠는 12개 중(전년대비 2개증가) 10개가 자산매각을 이유로 청산되었으며, 청산리츠의 수익률은 32.57%로 전년(32.44%)과 유사한 수준으로 나타났다.
- ② (리츠유형별) 기업구조조정리츠의 수익률이 10.19%로 가장 높게 나타났고, 이 중 리테일의 수익률이 14.52%로 가장 높게 나타났다.(붙임2. 참조)
- ③ (자산규모별) 오피스의 자산규모별 수익률의(평균 6.44%) 경우 500억이상~1,000억미만(11.37%) 중형규모의 수익률이 가장 높으며, 물류(평균 6.26%)의 경우 100억이상~500억미만의 수익률이 9.38%로 가장 높은 것으로 나타났다.(붙임3. 참조)

④ (투자자산별) 투자자산별로 리테일·주택 분야의 수익률이 상대적으로 높게 나타났다.



- 리테일은 1개 리츠[OO기업구조조정(113.24%)]의 자산 매각\*에 따른 자본이득이 발생하였고, 수익률 10.0%를 초과하는 리츠가 12개로 전체 리테일의 약 43%를 차지하였다.

\* OO기업구조조정리츠 - 리테일(판매시설) 6.9년 운영 후 매각

□ 리츠의 자산구성 등의 현황은 다음과 같다.

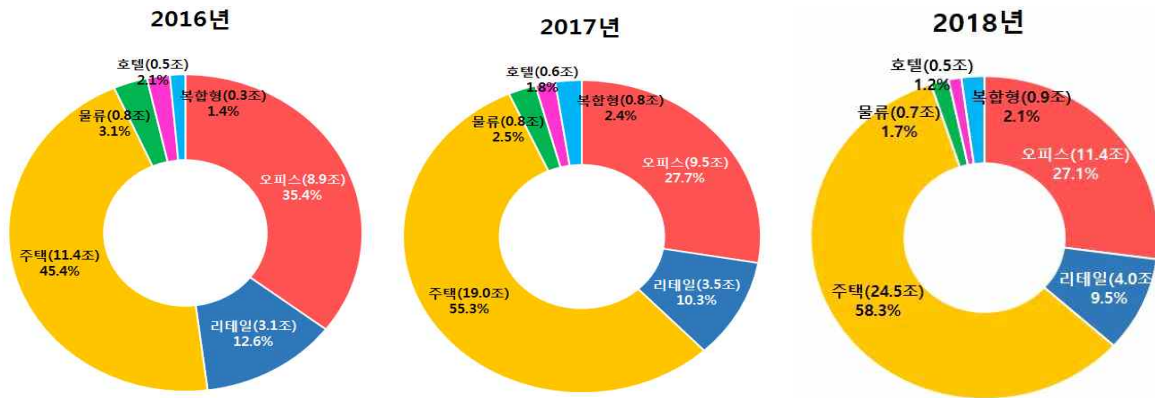
① (투자대상) 리츠의 자산규모는 42.0조원으로 전년(34.2조원) 보다 약 8조원이 증가하였고, 이 중 5조원은 정책리츠인 임대주택 리츠의 증가분으로 나타났다.

\* '15년부터 정부의 임대주택 공급 정책으로 주택의 자산 증가(전년대비 5.5조원 상승)

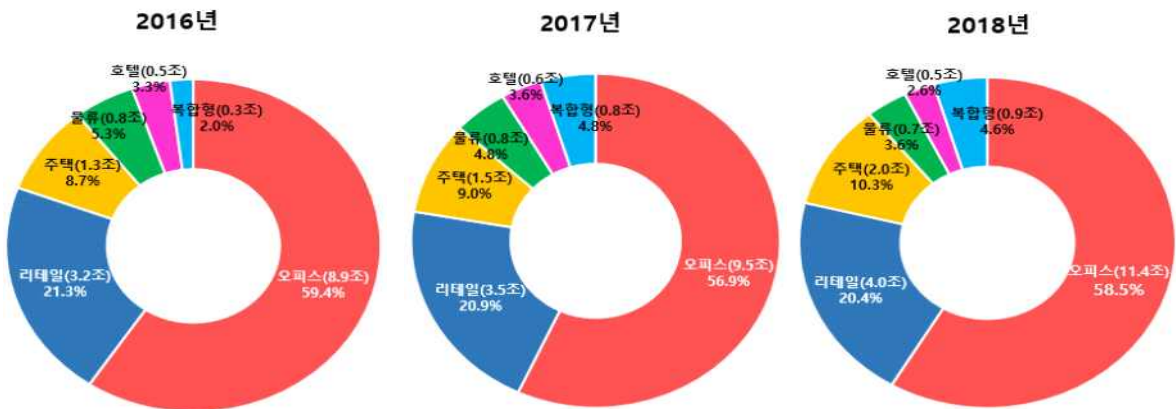
\* '18년 리츠의 투자자산은 주택 58.3%(임대주택 53.5%), 오피스 27.1%, 리테일 9.5%순으로 나타났다

- 한편, 판교 알파돔시티(신한알파, 약 6천억원), 삼성물산 서초사옥(코크랩제43호, 약 8천억원) 등 대형 오피스 자산이 증가(전년대비 7개 증가, 자산 1.9조원 상승)하였으며, 정책리츠를 제외한 자산 규모는 예년과 유사한 수준이다.

[전체리츠의 연도별 자산규모]



[정책리츠를 제외한 연도별 자산규모]



○ 정책목적인 분양전환공공임대, 행복주택, 기업형임대 등 임대주택 리츠가 크게 성장하여, 주택의 자산규모가 '16년 11.4조원에서 '18년 24.5조원(전체 리츠 중 58.3%)으로 급증했다.

- 귀농귀촌 전원임대주택, 단독주택형 제로에너지 임대주택, 청년·신혼부부 대상 매입임대주택, 정비사업 연계 매입임대주택 등 다양한 형태의 임대주택사업에도 활용되고 있다.

② (규모현황) 리츠 1개당 평균자산은 1,918억 원으로 전년(1,647억 원) 대비 16.5% 상승, 자산 3천억 원 이상 리츠도 44개로 전년 대비 (34개) 10개 증가하여 규모면에서 대형화되고 있다.

- 자산규모가 3천억 원 이상인 리츠는 리츠 수로는 전체 20%에 불과하지만 자산규모는 전체의 62%를 차지

\* 3천억원 이상 리츠의 자산규모는 26조원이며, 오피스가 7.8조원, 리테일 1.2조원, 주택이 16.6조원

□ 한국감정원 관계자는 “정부의 최근 부동산 간접투자 확대정책에 따라 공모·상장리츠의 수가 증가하고 있는 바, 일반국민이 신뢰하고 투자할 수 있는 투명한 리츠시장 환경조성을 위해 국토부와 함께 리스크관리 등 리츠 검사감독을 강화하는 동시에 리츠정보시스템을 통해 다양한 투자정보를 제공할 예정이다.” 라고 했다.

□ 리츠 배당수익률은 국토교통부에서 제공하고 한국감정원에서 운영하는 리츠정보시스템(<http://reits.molit.go.kr>)에서 실시간으로 확인할 수 있다.

붙임 1: 리츠표준분류 - 리츠운용별 수익률

붙임 2: 리츠표준분류 - 리츠유형별 수익률

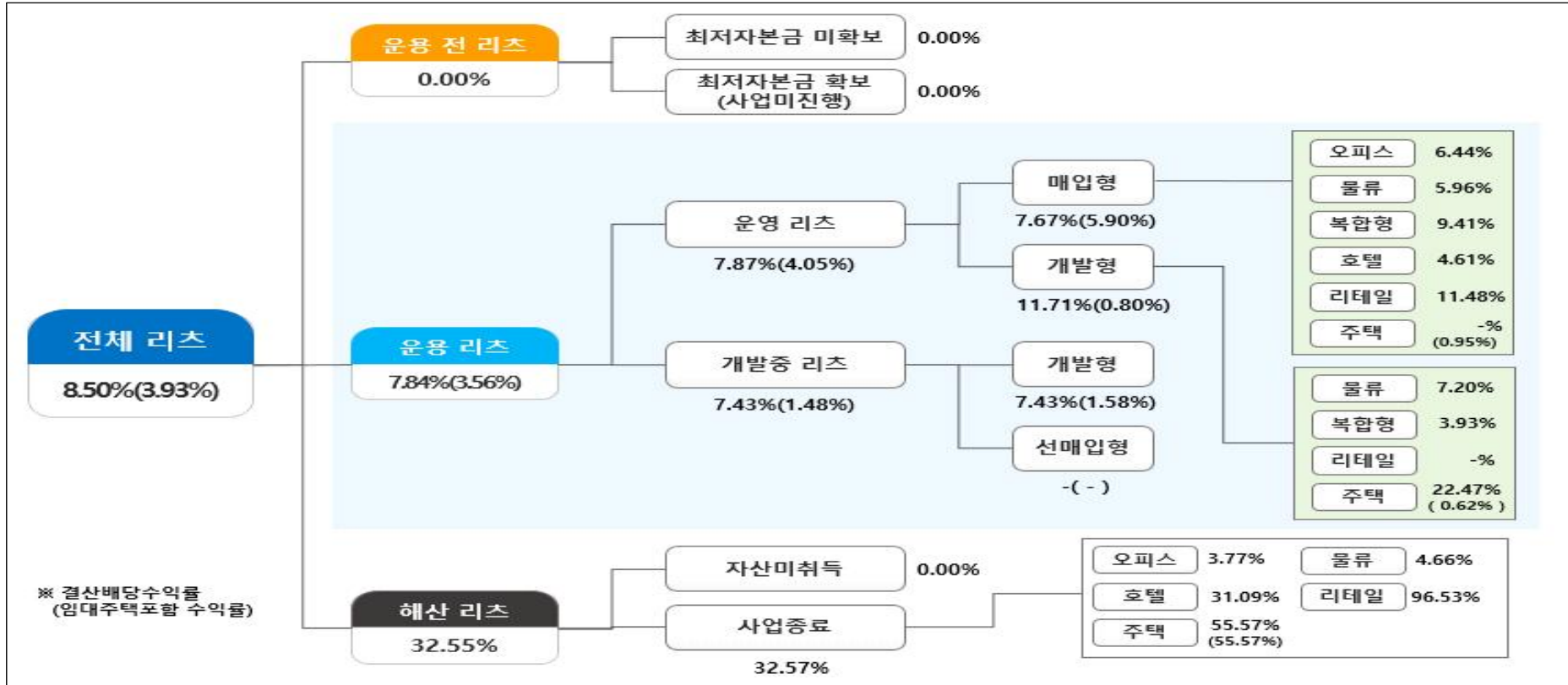
붙임 3: 리츠표준분류 - 리츠자산규모별 수익률

붙임 4: 리츠 소개

부동산시장의 안정과 질서유지에 이바지합니다

# 붙임 1

## 리츠표준분류 - 리츠운영별 수익률

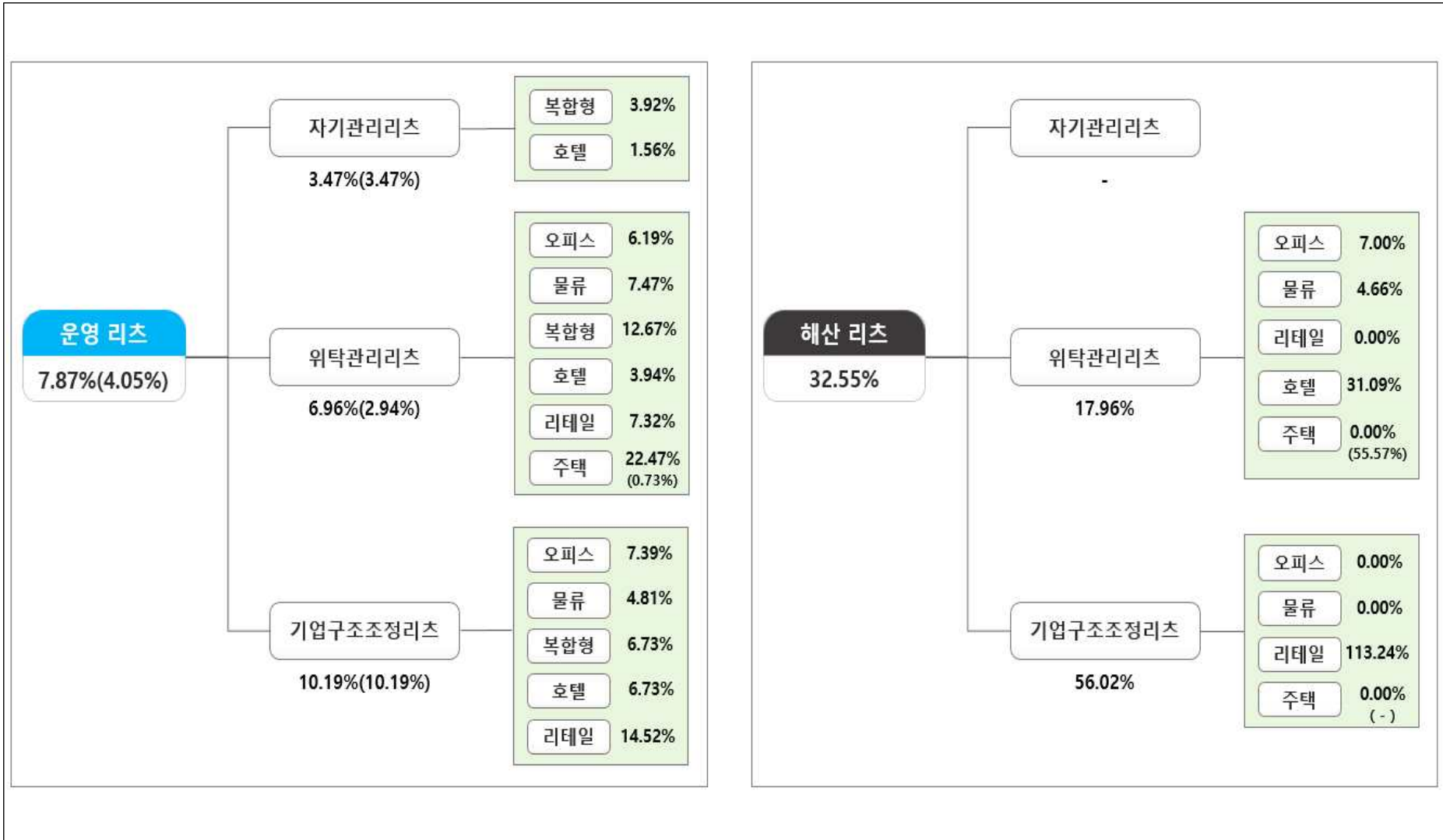


### <용어의 정의>

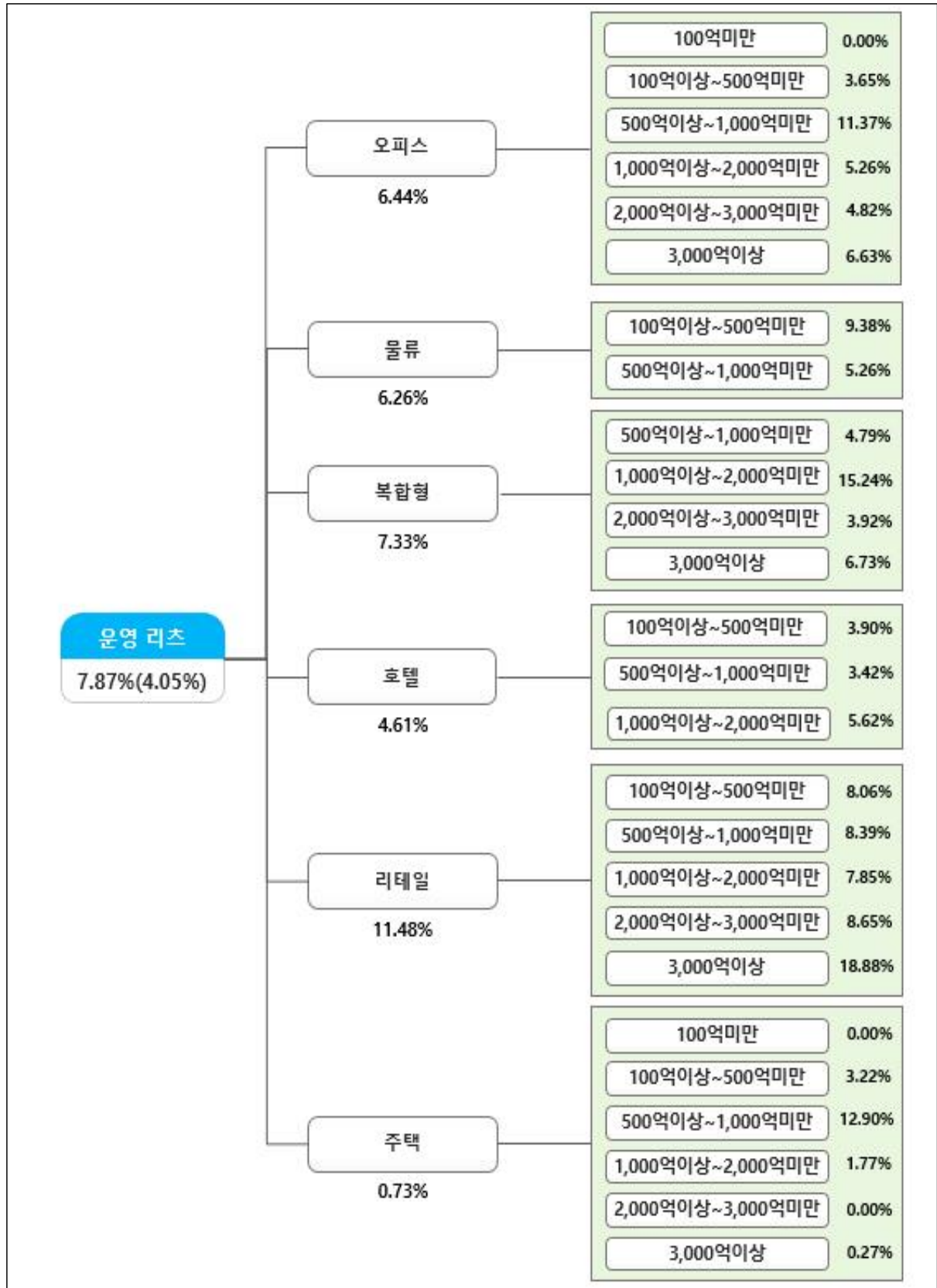
- 운영리츠\_매입형 : 투자자산을 매입완료한 후 임대운업을 개시한 리츠
- 운영리츠\_개발(준공)형 : 투자자산을 개발완료(준공) 후 임대운업을 개시 또는 매출이 발생한 리츠
- 개발중리츠\_개발(진행)형 : 투자자산이 개발 중(공정률 100.0% 미만)인 리츠(매출 발생여부와 상관없음)
- 개발중리츠\_선매입형 : 제3의 개발자(시행자)가 개발 중인 투자자산을 준공 전 매입한 리츠(임대운영 개시 전)

**붙임 2**

**리츠표준분류 - 리츠유형별 수익률**







□ 리츠(REITs)의 정의 및 특징

- (리츠의 정의) 다수의 주주들로부터 투자자금을 모집한 후 실물 부동산 또는 부동산과 관련된 유가증권 등에 투자하여 운용성과에 따라 그 수익을 주주들에게 배당하는 주식회사
- (리츠의 특징)
  - (의사결정) 이사회, 주주총회 등을 통해 의사결정을 함
  - (자산관리) 자산관리회사가 자산을 운영하여 투명성, 효율성을 제고
  - (증권화) 고액의 대형부동산을 소액으로 분할하여 주식을 발행
  - (환가성) 상장리츠는 배당수익 이외 시세차익 및 주식시장에서 빠른 원금회수가 가능
  - (검사감독) 정기/수시 모니터링을 실시하고 사업운영 리스크 등을 관리·감독하여 안전성을 높이고, 투자자를 보호

□ 리츠(REITs)의 상장

- (상장절차) 상장요건을 갖춘 리츠는 상장의무가 있으며, 주식의 공모 이후 증권시장에 신규 상장

\* 2018년 12월 기준 상장리츠는 6개사(신한알파리츠, 이리츠코크렙, 에이자기 관리, 케이탑자기관리, 모두투어자기관리, 트러스 와이제7호)임

